

第1回 地域産業活性化ワーキング・グループ 議事録

1. 日時：令和6年9月30日（月）14:00～15:34

2. 場所：オンライン会議

3. 出席者：

（委員）林座長、川邊委員、佐藤委員

（専門委員）井上専門委員、小針専門委員、秋元専門委員、宮木専門委員

（他 WG 委員等）落合委員、間下委員、戸田専門委員、瀧専門委員

（事務局）内閣府規制改革推進室 稲熊次長、木尾参事官

（説明者）齋藤一志 公益社団法人日本農業法人協会 会長

荒井達也 荒井法律事務所 弁護士

内野宗揮 法務省 大臣官房審議官

櫻庭倫 法務省 民事局民事第一課長

大谷太 法務省 民事局民事第二課長

望月千広 法務省 民事局参事官

玉原雅史 国土交通省 不動産・建設経済局次長

高山泰 国土交通省 不動産・建設経済局土地政策課長

押切光弘 農林水産省 大臣官房審議官

峯村英児 農林水産省 農地政策課長

前川光春 農林水産省 農地政策課 農地集積・集約化促進室長

福島央 農林水産省 農村振興局整備部土地改良企画課長

長崎屋圭太 林野庁 森林整備部長

石井洋 林野庁 森林整備部森林利用課長

4. 議題：

（開会）

土地の利用の円滑化等について

（閉会）

5. 議事録：

○事務局 定刻となりましたので、ただいまから規制改革推進会議第1回「地域産業活性化ワーキング・グループ」を開催いたします。

本日は、ウェブ会議ツールを用いてオンラインで開催しております。また、本日のワーキングは、内閣府規制改革推進室のYouTubeチャンネルにおきましてオンライン中継を実

施しております。御視聴中の方は、動画の概要欄にあるURLから資料を御覧ください。

なお、会議中は画面をオンにし、雑音が入らないようミュートでお願いいたします。

御発言の際は、ミュートを解除し、マイクを近づけなどして御発言ください。御発言が終わりましたら、再度ミュートにさせていただきますようお願いいたします。

本日は、林座長、川邊委員、佐藤委員、井上専門委員、小針専門委員、秋元専門委員、宮木専門委員、本ワーキング所属委員のほか、落合委員、間下委員、戸田専門委員、瀧専門委員が御出席です。また、遅れてではございますが、青山専門委員が御出席予定です。

以後の議事進行につきましては、林座長をお願いいたします。

○林座長 林でございます。

早速、本日の議題に入りたいと思います。

本日は、土地の利用の円滑化等について御審議いただきます。

まず、本議題に係る実務者・事業者視点での課題認識をヒアリングしたいと思います。最初に、公益社団法人日本農業法人協会より、5分ほどで御説明いただきたいと思います。

どうぞよろしくをお願いいたします。

○齋藤会長 それでは、私のほうから説明させていただきます。山形の齋藤でございます。

日頃より規制緩和をどんどん進めていただきまして、我が農業界も非常にやりやすくなっております。まだまだ様々な提案がありますので、ぜひ先生方、よろしくをお願いいたします。

それでは、今回、日本農業法人協会を代表しまして、所有者不明農地などによって営農活動に影響が生じた事例を紹介いたします。

その前に、簡単に現在の農業における農業法人の現状などを簡潔に御説明いたします。スライドの1ページをお願いいたします。

個人経営体数は減少傾向にあります。法人経営体数は増加傾向にあります。毎年、当協会が約2,100会員に実施するアンケート結果では、会員の平均売上高はこの10年で1.5倍に拡大しております。今は4億円に迫ろうとしておりますので、我が会員で8000億を超えておりますので、農畜産物の約1割近くを占めるようになっております。この背景には、土地利用型の農業を中心にして、農業法人が離農する個人農業者などの農地の受皿になりまして規模拡大を進めていることが挙げられます。

次に、スライドの2ページ目をお願いします。

効率的かつ安定的な農業経営の発展には、担い手への農地集積・集約が欠かせません。今年の6月に会員に対して実施した農地の集積・集約化のアンケート結果では、約5割は集積・集約が進んでいないと回答しております。その要因の中には、「耕作放棄地等があるのに所有者が貸そうとしない」、「所有者が不明のため手続が進まない」といった回答がありました。

次をお願いします。

ここから、本題の事例のほうを紹介させていただきます。まずは、果樹経営の農業法人

のA社ですけれども、4年前から、自社の圃場や直売所に隣接するお隣の個人の農地と宅地を取得して収穫体験と農泊体験の新規事業を計画したのですけれども、いまだにその取得のめどが立っていないそうです。個人の相続人の3名はそれぞれ、認知症を患っている、連絡が取れないといった課題がありまして、3年前から弁護士に相続手続の現状確認などを依頼しておりますけれども、進展が全くございません。

個人の居宅はもう竹林で覆われまして、害獣の住みかになり、農業法人Aの観光農園で観賞用に飼っていたアイガモなどを捕食するなどの被害が生じているそうです。

スライドの4ページ目をお願いします。

農業者で集落のリーダーが過疎集落の農地を基盤整備しようと、農地の所有者の同意を得るために単独で農地の所有者の特定を進めましたが、一部の農地が相続登記されていませんでした。さらに、相続人の特定を進めると、相続人がアメリカに定住して連絡が取れないとか、面会したために相続人の争いになってしまったケースなどがございまして、そういうことに2年を費やして、結局、基盤整備を断念したそうです。

次に、5ページ目のスライドをお願いします。

まだまだいっぱいあるのですけれども、私のほうから今身近で起きていることを1つ説明いたします。

私は山形の庄内平野なのですけれども、こちらのほうで今、大変基盤整備が進んでおりまして、基盤整備をしているのですけれども、何と相続放棄されまして所有者が誰か分からないというか、所有者がいない状況になっていまして、農地もあり、居宅もあるという現実だそうです。これは、耕作放棄になりましてもう手をつけられないという状況の中で、そこを除外して基盤整備できないものですから、結局、弁護士さんに管財人になっていただいて、居宅を解体・撤去し、更地にして売却、農地を売却して、その負債を整理するというのをやるのに4年かかったそうです。

そういうことが1例であればいいのですけれども、今様々な場所で相続放棄というのが出てきまして、相続放棄された農地は誰も貸す権利がございませんので、本当に社会問題になっているということでございます。

こういうことがこれからまだまだどんどん出てくる可能性がありますので、今から何らかの手続の方法を探らないと、農地がどんどん荒れてしまうのではないかと考えます。

最後、6ページ目です。

我々農業法人は食料の安定供給の責務を果たしており、食料の生産基盤である農地を農業法人などの担い手に集積・集約することが重要でございます。このため、当協会の政策提言では、農地バンクの活性化を強力に進めることや、生産現場を支える市町村などへの支援、所有者不明農地の利活用の制度の周知等、活用推進を提言しています。それでも農地の集積・集約が進まない場合には、農地の利用権を一旦農地バンクに集めて検討するなどの新たな制度が必要と考えます。

以上でございます。

○林座長 齋藤様、ありがとうございました。

続きまして、荒井法律事務所、荒井達也弁護士から5分ほどで御説明いただきたいと思
います。

どうぞよろしくお願いいたします。

○荒井弁護士 弁護士の荒井と申します。

私は、日本弁護士連合会という弁護士会の全国組織で、相続登記の義務化や、こういっ
た関係の法改正をお手伝いしておりました。

時間もないので中身に入っていきたいのですが、今回取り上げるのが所有者不明
土地・建物管理制度という去年から始まった制度と、もう一つ、管理不全土地・建物管理
制度というものです。

まず、1点目の所有者不明土地・建物管理制度についてです。御案内のとおり、今、所
有者不明土地が国土の26%ぐらいあると言われていています。ただ、これはあまり知られてい
ないのですが、正真正銘の不明土地、言葉の意味で本当に調査してもよく分からな
い土地は実は1%もないと言われております。要するに、不動産登記だけを見ても分から
ないのだけれども、調べれば分かるのがほとんどだということです。

そういうこともありまして、新しくできた所有者不明土地・建物管理制度は、従来型の
制度と比べると一定の利便性はあるのですが、そもそも先ほど申し上げた1%もな
い正真正銘の不明土地だけに限られますので、どうしても適用範囲が狭い。もう一つは、
裁判所の制度ですので、どうしても災害発生とか緊急時のときには使い勝手が悪い、手続
に時間がかかってしまうという問題があります。

今回、私の問題意識として、探せば分かるほうを中心に話したいと思っています。

所有者不明土地と言われつつも、探せば分かるものがほとんどだと。それを聞くと、一
見すると問題ないのではないかと思われるかもしれませんが、実はこれが結構問題でして、
先ほど齋藤さんからも御報告があったように、探したり特定するのに非常に時間がかかる。
東日本大震災のときに、とある首長がおっしゃっていたのですが、この問題がなければあ
と2年早く手続が進んで、震災復興が進んでいただろうと言われております。その2年の中
で大きく占めるのが所有者調査、相続人調査といったものです。

相続人調査というのは今どうやっているかというと、各市町村、いろいろな市役所に請
求書をお送りして紙で発行していただくという非常にアナログなやり方をしております。
これがデジタル化の技術を使ってかなりうまくいくのではないかなと個人的には考えてお
ります。具体的には、1年、2年かかっていたものが理論的には1日、2日で終わる可能
性も十分あるのではないかなと思っています。

具体的にどういう方策が考えられるかということですが、1つは、今年から始まった戸
籍の広域交付制度というものがあります。これは、市役所の窓口に行くと、相続手続に必
要な戸籍を一括でまるっと出してくれるというかなり便利な制度ですが、これを使えるの
が非常に限定的ですので、所有者不明土地問題、震災復興の場面とか空き家問題といった

場面にもこういった制度を使えるようにするというのが考えられます。

もっと踏み込んで言うと、自治体とか守秘義務がかなり重い士業に、裏にあるシステム、戸籍のデータベースとか戸籍情報連携システムに、厳格な個人情報保護措置、個人情報に配慮した手続を講じた上でアクセスを認めていくべきではないか。こういったことができれば相続人調査は速くなりますし、あと、先ほどの広域交付制度というのはどうしても市役所が対応するので、市役所のマンパワーを取るところがあるのですけれども、データベースへアクセスができるようになれば、士業のほうで相続人特定もできてしまうので、地方の自治体の負荷も下げられるかなと思います。こういった形で相続人調査をやりやすくするための制度改正をぜひ政府として、内閣府として御検討いただきたいなと思っています。

もう一点、こっちは所有者不明の探してもよく分からないというほうですが、齋藤さんからの御報告でもあったように、最近、相続放棄が非常に増えております。その中で、悪質というか、制度を濫用するような利用が増えているなと感じています。

具体的には、プラスの財産、金融資産だけを生前贈与を受けた上で、残ったマイナスの処分が難しい山とか畑といったものだけが残った状態で相続放棄をすることが増えていると聞いておりますので、そういった意味で、相続放棄を何らか制限するというか、適正化する枠組みが必要ではないかなと思っています。

2点目の管理不全土地・建物管理制度ですが、こちらは所有者不明か否かを問わず、ごみ屋敷とか、耕作放棄地とか、物理的な管理不全になっているものを裁判所の管理下に入れてしまうというのですが、どうしても憲法上の財産権との抵触があるので、実効性が伴いにくい、なかなか強力な制度ができないところがあります。特に最近だと、認知症で意思表示が難しい方の土地がなかなかうまく管理ができない、介入ができないという問題がありますので、この辺はちょっと考えていただきたい。

一応、成年後見制度というものがあって、今法務省でも改正の議論をしていると思うのですが、土地問題という文脈ではあまり考えられていませんので、もう少し土地問題という文脈で何らか制度を考えてほしい。

以上を前提に、憲法上の財産権というものがありますので、そこは大前提に置きながらも、所有者の権利と第三者による適正利用・管理を調和させるような形の手続、制度が何かできるといいかなと思っています。細かい点はまた御質問があれば御説明いたします。

以上になります。

○林座長 荒井先生、ありがとうございました。

続きまして、法務省から5分ほどで御説明をお願いいたします。

○内野審議官 ありがとうございます。法務省大臣官房審議官の内野でございます。

本日は、土地の有効活用に関連いたしまして、所有者不明土地の解消に向けました民事基本法制の見直しと、その運用状況等につきまして御説明申し上げたいと思います。

まず、資料の3ページを御覧いただけますでしょうか。

所有者不明土地の解消に向けましては、令和3年に民事基本法制の改正が行われまして、本年4月1日から相続登記が義務化されております。その内容は、不動産を取得した相続人に対して、その取得を知った日から3年以内に相続登記の申請を義務づけるというものでございます。

法律の施行前に発生いたしました相続も対象となっており、施行前に取得を知っていた相続人は令和9年3月末までに相続登記をする必要がございます。正当な理由なく義務を怠った場合には、10万円の過料の適用対象となる。令和3年以降、相続登記の件数は毎年約10%ずつ増えておりまして、昨年度は約130万件の申請がされたところでございます。

続きまして、4ページでございます。

住所等変更登記の義務化の関係でございます。令和8年4月1日から、住所等変更登記の義務化が施行されます。所有権の登記名義人に対しまして、住所等の変更日から2年以内にその変更登記を義務づけるというものでございます。法施行前に発生いたしました住所等の変更についても対象となることは、相続登記の義務化と同様でございます。正当な理由なく義務を怠ったときは、5万円以下の過料の対象となるという制度となっております。

続いて、5ページ目を御覧くださいませ。

相続により取得した土地を手放して国庫に帰属させることを可能とする相続土地国庫帰属制度が、令和5年4月27日からスタートしております。令和6年8月31日時点で2,588件の申請がされ、782件の土地が国庫に帰属しております。その内訳は、資料の右下におおむねの円グラフを書かせていただいておりますが、このとおりでございます。却下、不承認となりました申請は81件であります。法務局の審査が終わった申請に限って申し上げます、およそ90%の土地が国庫に帰属していることとなります。

また、申請が取り下げられましたものは374件であります。申請を端緒に隣接所有者が土地を引き受けることになったり、農業委員会のあっせんにより就農者が土地を引き受けることとなるなど、土地の有効活用につながった申請も200件程度あると認識しております。結果的に所有者不明土地の発生を防止することにつながっているところでございます。残りの1,351件は現在審査中のものであります。実地調査が必須の手続きでございますので、標準処理期間が8か月とされております。おおむね順調に制度が運用されているものと考えているところでございます。

続いて、6ページでございます。

新たな財産管理制度に関する運用状況でございます。令和5年4月1日に施行されました令和3年の民法の改正におきましては、主に所有者不明土地の利用の円滑化を図る観点から、新たな財産管理制度として、所有者不明土地・建物の管理制度、及び管理不全土地・建物の管理制度を創設しております。

まず、所有者不明土地管理制度及び所有者不明建物管理制度であります。これは、例えば相続人全員が相続放棄をしている場合など、所有者を知ることができず、また、その

所在を知ることができない土地や建物につきまして、裁判所が管理人による管理を命ずる処分をすることを可能とするものであります。

また、管理不全土地管理制度及び管理不全建物管理制度とは、所有者による管理が不適當であることにより他人の権利・利益が侵害され、またはそのおそれがある場合に、このような土地や建物につきまして、裁判所が管理人による管理を命ずる処分をすることを可能とするものでございます。

令和6年6月末日現在、所有者不明土地・建物管理制度につきましては、合計1,109件の申立てがあり、うち642件が発令をされている実情にあります。

申立てに係る管理行為別に見てみますと、不動産の売却が642件、不動産の権利関係に関する協議等が251件となっており、これらが申立て全体の約8割を占めているという実情です。また、申立人別に見てまいりますと、利害関係人による申立てが1,004件となっておりまして、申立て全体の約9割を占めております。

同じく令和6年6月末日現在、管理不全土地・建物管理制度につきましては、合計16件の申立てがされ、うち5件が発令されている実情であります。申立てに係る管理行為別に見てまいりますと、不動産の管理・保全が10件、建物の解体が4件となっており、これらが申立て全体の約9割を占めるということになっております。また、これも申立人別に見てまいりますと、利害関係人による申立てが10件となっておりまして、申立て全体の約6割になっております。

続いて、最後の7ページを御覧いただけますでしょうか。

法務省では、これらの新制度の認知向上のため、テレビCMなどによる周知広報に取り組んでおります。今後とも引き続き、きめ細やかな周知広報を実施していくこととしておるところでございます。

私からの説明は以上でございます。

○林座長 御説明ありがとうございました。

続きまして、国土交通省から5分ほどで御説明をお願いいたします。

○玉原次長 国土交通省不動産・建設経済局土地政策審議官部門次長の玉原でございます。

私のほうから、国土交通省の所有者土地対策の制度等につきまして説明いたします。

資料の1ページを御覧ください。

まず、「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」、所有者不明土地法につきまして、制度の対象である所有者不明土地を相当の努力をもって探索を行っても所有者が不明である土地であって、反対所有者がおらず、簡易建築物・朽廃建築物以外の建築物がなく、現に利用していないものと捉え、その利用の円滑化、管理の適正化を図ることを目的に平成30年に制定されました。

この法律におきましては、所有者不明土地の利用の円滑化を図るものとして、地域福利増進事業、土地収用法の特例の枠組みを設けています。

地域福利増進事業につきましては、地域住民等のための公益性を有する事業に所有者不

明土地を供するために、都道府県知事が10年または20年を上限とする使用権を設定するので、具体的には、防災空地の整備、送電設備の設置、菜園等の緑地整備の事例があります。

次に、土地収用法の特例につきましては、所有者不明土地を公共事業の用に供する場合に、都道府県知事が事業主体による土地の所有権取得を裁定することで、手続を省略して、土地収用の迅速化を図るものでございます。

また、所有者不明の土地の確定が合理的に行われるよう、所有者の探索の範囲の明確化、固定資産課税台帳などの所有者情報を利用可能とする仕組みを設けております。

続きまして、2ページを御覧ください。

所有者不明土地法につきましては、令和4年改正により、所有者不明土地の管理の適正化を図るための新たな仕組みを設けるとともに、市町村による所有者不明土地対策を一層推進する枠組みの整備を図りました。

このうち、所有者不明土地の管理の適正化につきましては、令和2年の土地基本法改正で土地の適正な管理が明確化されたことを受け、所有者が不明であるために管理不全となり、周辺環境の悪化等のリスクが高まった土地について、市町村長が確知所有者に対し適切な措置を講ずるよう勧告・命令を可能とするとともに、最終的には市町村長が代執行できることとしたものです。

また、民法の財産管理制度の特例として、国・地方公共団体が裁判所に対し、所有者不明土地の管理人等の選任を請求できる仕組みを設けたところです。

続きまして、3ページを御覧ください。

所有者不明土地法の令和4年改正におきましては、さらに市町村による所有者不明土地対策を一層推進する枠組みとして、所有者不明土地対策計画の作成や、宅地建物取引業者や弁護士等の専門家も参画する所有者不明土地対策協議会の設置、市町村の指定による公的な信用力を持って所有者不明土地等の利活用に取り組む所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定制度の仕組みも設けたところでございます。

続きまして、4ページを御覧ください。

所有者不明土地法に基づく取組等を支援する予算事業、所有者不明土地等対策補助金につきましては、令和6年度において約6000万円を措置しているところです。

本事業につきましては、地方公共団体や推進法人による所有者不明土地等の実態把握や、所有者不明土地対策計画の策定、所有者探索、土地の利活用のための手法検討、所有者不明土地の管理不全の解消等の取組に対する補助を行っているものです。

また、今後、指定法人化が期待される特定非営利活動法人、民間事業者等による所有者不明土地や空き地の利活用を推進するモデル的な取組への補助も行っております。

最後に、5ページを御覧ください。

所有者不明土地法に基づく制度の活用状況につきまして、所有者不明土地を確定するための固定資産課税台帳などの所有者情報の利用・提供につきましては、地域福利増進事業、

土地収用、都市計画事業、それぞれの準備に区分していますが、昨年末までの合計で約2,200件となっております。

また、地域福利増進事業は3件、土地収用の特例は8件と、いずれもわずかとなっておりますが、これは、直ちに所有者が確知できない土地であっても所有者探索を実施することで、結果的に所有者が判明するケースが多いことによるものです。

さらに、所有者不明土地対策計画は26件、所有者不明土地利用円滑化等推進法人は4件となっておりますが、これらにつきましては、今後の制度の普及・取組の定着による拡大を期待しているところでございます。

国土交通省の説明は以上です。

○林座長 御説明ありがとうございました。

続きまして、農林水産省から5分ほどで御説明をお願いいたします。

○押切審議官 農林水産省です。よろしく申し上げます。

経営局審議官の押切と申しますが、私のほうから農地と、順に林地ということで、順番に御説明をしたいと思います。

まず、所有者不明農地ということで、農水省の資料の2ページを御覧ください。これが所有者不明農地の現状になるわけです。左の表にありますとおり、登記簿で直ちに判明しない、所有者が判明してもその所在が直ちには分からない、そういうものを合わせて約100万ヘクタールあるということで、全農地の20%程度になっておりますけれども、その下に「うち遊休農地」とありますが、先ほどの100万あるうち実際に遊休化してしまっているものについては5.8万ヘクタール、全体の所有者不明農地の6%で、大宗のものは地元に残ってらっしゃる相続人の方なりが耕作には供しているというのが今の実態でございます。

3ページを御覧ください。こちらが、法制度に絡まるものでございます。まず左側です。農地法等による対応ということで、所有者が分からない、また共有者が全員は分からない、そういうケースにつきまして、所有者不明農地であっても不明者の探索・公示といった手続を経ることによって、農地バンクを通じて最大40年、利用権を設定できる制度を措置しているということでございます。

次に、右側を御覧いただきますと、改正民法による対応という部分がございますけれども、今回の所有者不明土地管理制度の創設などによりまして、所有者不明土地管理人の同意を得ることなどの手続を経ることで、所有者不明農地について土地改良事業の実施が可能となっているということでございます。

続いて、4ページを御覧ください。今御紹介をした制度の活用実績でございます。下段に表もついておりますけれども、令和6年3月末の時点で220ヘクタールの所有者不明農地が農地バンクへの貸付けまで至っているということでございます。

続いて、5ページはそういった制度の活用の事例ですので、適宜御参照いただければと思います。

最後、6ページでございます。所有者不明農地に関する予算の御紹介です。今、7年度

の予算要求をしてございますけれども、一番上段にあります、従来から実施をしております農業委員会の調査経費に加えまして、今回の新規の要求という形で、不在村地主とか相続人への相続登記の申請促進、また、不在村の地主の皆様から相談があった所有者不明農地の受け手へのマッチング、こういったものなどを行うような対策も要求をしているということでございます。

農地に関しては以上です。

○長崎屋部長 続きます、森林でございます。

資料の8ページを御覧ください。平成31年4月1日から森林経営管理法を施行いたしまして、現在、集約化の取組を進めております。この法律は、経営管理が行われていない森林につきまして、市町村が仲介役となって所有者と担い手をつなぐ仕組みでございます。

中ほどに絵がございますけれども、真ん中に市町村がございますが、市町村が森林所有者に自分の山の経営の意向を確認いたしまして、市町村に経営管理を委託するといった申出があった場合に、その森林が林業経営に適した森林であれば、林業経営者に市町村から経営管理を再委託しますし、経営に適さない森林は市町村が自ら管理をするという仕組みでございます。下の表にございますように、これまでのところ、意向調査は1,070市町村、ほぼ人工林がある制度の活用が必要な市町村全てにおいて意向調査に取り組まれております。

次の9ページを御覧ください。この森林経営管理法の中で、所有者不明森林等に関する特例措置も設けております。森林経営管理法では、所有者不明森林等につきまして、探索・公告等の一定の手続を経ることで、市町村に経営管理権の設定ができることにしております。これまで、133の市町村におきまして森林所有者の探索が行われまして、特例措置の活用の実績は10件でございます。

10ページ目を御覧ください。活用事例を2つ挙げております。左側は共有者不明森林の特例、右側が所有者不明森林の特例でございます。例えば、右側の青森県三戸町の事例におきましては、三戸町では、林業というよりも、国土保全、民家の保全の観点から森林経営管理制度を活用してございまして、住宅地に隣接する森林1.7ヘクタールについて、一部で倒木被害もあったということで、この一帯の森林を整備することにしまして、所有者不明森林の特例を活用したという事例でございます。

最後、11ページは予算でございます。森林経営管理法を施行して4年ほどになるわけですが、自治体において経験も蓄積されておりますが、なお、やはり専門人材が不足しているということもございますので、黄色くハイライトにしておりますけれども、森林の集積・集約化を推進する専門人材の養成といったことにつきまして、国としてもしっかり支援していきたいと考えております。

林野庁からは以上でございます。

○林座長 農水省様、御説明ありがとうございました。

以上の御説明のほか、本日は参考資料として、東京財団政策研究所の吉原研究員からの

提出資料を配付しております。

所有者不明土地問題の背景として、人口減少、高齢化、土地利用ニーズの低下などから相続登記のインセンティブが低下したことなどが示されておりますので、御参照ください。

それでは、これから議題「土地の利用の円滑化等について」の質疑応答に移りたいと思います。限られた時間のため、御質問、御回答とも簡潔にお願いいたします。

なお、時間の関係上、指名できない場合がございますが、その場合は事務局へ書面にて質問を御提出いただく機会を設けたいと思いますので、あらかじめ御了承ください。

それでは、御発言を希望される方は挙手をお願いいたします。

佐藤委員、川邊委員の順でお願いいたします。

では、佐藤委員、お願いします。

○佐藤委員 御説明ありがとうございます。

まず私から2点質問です。1点は、実は今日御紹介がなかったのですが、固定資産税についてです。これは本来総務省から聞くべき話なのですが、固定資産税は賦課課税ですので、自治体は所有者、納税者を知っているはずなのですよ。もし、実際に通知を送ったけれども何の納税もなかったということは、事実上、その土地は生かされていないと言ってもいいかもしれない。もちろん所有者ではなくて利用している方が払うケースもあるらしいのですが、ただ、やはり所有者を追跡する一つ的手段として、あるいは土地の利用実態を把握する一つ的手段として固定資産税の情報は使えるのではないか。これは前から議論があったはずですが、この辺りは実際にどうなっているのかというのは今後の議論の参考になるのかなと思いました。

それから、今日の御説明を聞いていると、全体として見ると、制度は整っているというイメージはあるのですよ。つまり、もちろん国としては、所有者不明の土地については農地も含めて重大な関心事で、日本の国土のかなりの割合で、しまいには北海道の面積になると言われているぐらいなので、かなりの危機感を持っているので、制度としてはいろいろと整備されている。今日の御説明はそういう制度の御説明だったのですが、運用のところはどこまでうまくいっているのだろうか。それは先ほど農業法人の方からも御説明あったとおり、実際はうまくいっていないではないかという事例もありましたよね。

その辺りについて、例えば、制度、立てつけはつくりましたけれども、実際の運用のところでのどのようなボトルネックがあるのか、その辺りについてフォローアップはされているのか。されていないとしたら、したほうがいいのではないですかというのがコメントです。

それに関わるのですが、実際に執行しているのは、例えば中間管理機構というか、農業バンクもそうですけれども、あと農業委員会なんかもそうですし、森林関係もましてやそうですけれども、さっきの固定資産税もそうですが、自治体間でそういう取組について濃淡があるのかなというところについて、例えば、この規制改革でよく話題になるようなローカルルールであるとか、何かそういったところについて問題があるのかどうかという

ことです。

もう一つは、関係があるかどうか分からないのですけれども、土地に関して言うと、国交省さんは地籍調査をやられているのですよね。あと、今、安全保障上で重要土地等については所有者の把握を進めています。これは内閣府の所管だと思います。こういった土地に関しては、さっきの固定資産税も含めて周辺にいろいろな制度があると思うのですけれども、そういう制度の間での連携は取られていないのかなということ。最後は質問とさせていただきます。ありがとうございます。

○林座長 佐藤先生、どなたに御質問しましょうか。

○佐藤委員 総務省の話はしようがないので、国交省と法務省の方、ほかの制度との連携はどうなっているのか。特に安全保障上の重要土地問題と地籍調査の話。あと、ローカルルールについて、もし国交省さんのほうで運用の実態について何か情報があればお願いしたいと思います。

以上です。

○林座長 ありがとうございます。

では、法務省、国交省の順で御回答をお願いいたします。

○大谷課長 法務省民事局民事第二課長の太田と申します。

最後の点、地籍調査などとの連携というお話がございました。地籍調査は、全体的には市町村のほうで行われますけれども、人口集中地区の難しいところは法務局のほうで法務局地図作成事業を行っております。これは、市町村でされる地籍調査の事業と一緒にやっていくことになっておりまして、所管は国土交通省でございますけれども、国交省と法務省とで緊密に連携して進めてきているところでございます。

重要土地の関係におきましても、これは政府に様々な所有者情報がございますので、内閣府に協力して取り組んでいるところでございます。

以上でございます。

○林座長 ありがとうございます。

国交省様、ただいま法務省様からの御回答にも国交省が出てまいりましたが、いかがでしょうか。

○玉原次長 国土交通省でございます。

まず、所有者探索に当たっての行政情報の活用でございますけれども、先ほど説明申し上げたとおり、一番活用されておりますのが固定資産税課税台帳の情報でございます。これについては、所有者不明土地法におきましてもその利用を円滑化するように整備しておりまして、現場においてもかなり活用されている形になっているかなと認識しているところでございます。

○高山課長 補足いたしますと、地籍調査につきましても、所有者が判明されないときに、固定資産課税台帳の情報を使って所有者を探すことは施策としてはやっているところでございます。

それから、重要土地等調査法に言及がありましたけれども、これについては内閣府のほうでそれぞれ区域指定をして今後調査を具体化していくことを進められているかと思えますけれども、今、制度上ないしは施策上、我々から御説明差し上げた所有者不明土地法との関連があるかという、特にそれがあるということではございません。

○林座長 ありがとうございます。

佐藤先生、よろしいですか。

○佐藤委員 ありがとうございます。

一言だけ、追加の質問というわけではないかもしれませんが、固定資産税台帳を結構使うということなのですが、これは全ての自治体において同様の取組という理解でいいですか。こういうものに対して、税務情報なので、かなり慎重な自治体とそうでもない自治体があるような気がしたのですけれども、この辺りは全国一律のガイドラインがあると思ってよろしいのですか。

○林座長 国交省様。

○高山課長 その濃淡までは正確には分からないのですけれども、多くの自治体にお聞きしたところ、やはり一番役に立つ情報として寄与するのが課税台帳だということはよく聞いております。

○佐藤委員 ありがとうございます。

○事務局 事務局から1点補足です。

先ほど佐藤先生から御質問をいただきましたけれども、制度整備は相当程度進んでいるのだらうと理解をしています。

ただ、今後、残された大きな課題として認識してございますのが、先ほど荒井先生からも御指摘がありましたけれども、所有者は住民票とか戸籍を調べたら大抵の場合は判明すると思えますけれども、その所有者を探索するコストないし時間をどうやって簡略化していくのかということが大きな課題だと思っております。

多少システム整備に時間がかかるかもしれませんが、デジタル化で解消できるところもあるかもしれませんが、あるいはその他の手法、相続登記が義務化された以上は、義務者がその義務を履行していないのであれば一定の帰責性を認められるのかもしれませんが、そういうことを踏まえながらシステムの、デジタル的な話、それ以外の話について駆使しながら、所有者の探索コストをどうやって下げていくのかというところが残されている大きな課題なのかなと理解をしてございます。

以上です。

○林座長 ありがとうございます。

それでは、川邊委員、お願いいたします。

○川邊委員 2問です。

1問目は、荒井弁護士と法務省にお伺いしたいです。土地の所有者の探索は、デジタル化で相当解決すると荒井先生からの御指摘がありましたけれども、個人情報保護措置を講

じた上で、士業に限定して戸籍データベースへのアクセス権を与える上で、どのような障壁が今あるのかをお伺いしたいです。

基本的には、今デジタル原則というのがあって、それを照らし合わせて、戸籍情報や法定相続人のデータ化やデータ連携をしかるべき人たちに開放するというのはどんどん進めるべきと私は思っておりますけれども、どんな障壁があるのかを教えてください。

2問目が法務省さんと国交省さんにお伺いしたいのですけれども、所有者不明の土地の活用がなされていないことによる機会損失だけではなくて、防災の観点で、放置を防ぐことは人命と財産の関わりに緊急性が高いので、制度変更に対する理解は得られやすいのではないかなと聞いていて思いました。

その上で、災害直後とか非常時においては、速やかに所有者不明の土地への立入りができるような制度が必要ではないかなと考えます。復旧対応においても速やかに取りかかれるようにすべきであり、こちらもそういった災害時における緊急措置みたいなことに対して何かボトルネックがあるようであれば、教えていただければと思います。

以上、2問です。

○林座長 ありがとうございます。

まず御質問の1点目、所有者探索のデジタル化に関する障壁としてどのようなものがあるかという点について荒井先生と法務省にお伺いということですが、まず荒井先生から御回答をお願いいたします。

○荒井弁護士 検討すべきは2点で、システムの障壁と、もう一つは法的な障壁だと思うのです。システムのなところに関しては、東日本大震災のときに戸籍がなくなると困るぞということで、法務省のほうでたしか、戸籍副本データ管理システムということで、全国にある戸籍を全部データベース化しているはずですが、だからこそ、今回、広域交付制度と御説明したものができるようになっていて、システムの障壁はもうかなり下がっている。

あとは、自治体とか士業に開放するというのをやっていくときには追加のシステム改修が必要になるのですけれども、理論的にはもう大分できるようになってきているはずと。法務省の方はできない理由を御説明してくださるかもしれませんが、そこはぜひ政府で力強くやってほしいと思うところではあります。システムのなところは大分解消しているのではないかなと思います。

法的なところが一番論点だと思うのですが、今回、広域交付制度をつくるときに、士業にも認めさせるべきかという検討は当然法務省内でもあったはずですが、個人情報保護の観点で駄目になっていると。ただ、郵送では今できているので、そこで開示される情報は結局同じ情報です。

もちろん戸籍は本籍地という非常にセンシティブな情報や差別を生みかねないような情報が入っているので、取扱いは最大限注意しないといけないのですが、例えば不動産登記のシステムだと、今ネットでアカウントの登録をしてやるとPDFでダウンロードもできま

すので、あとは法的なところは、システムでやりながら個人情報を守る仕組み、例えば重めの刑事罰をつくってもいいと思いますし、弁護士会などを絡ませて個人情報の保護をできるだけ図れるような仕組みはできるのではないかなと個人的には思っております。ですから、法的にもシステムのハードルは越えられるのではないかなと考えています。

以上です。

○林座長 ありがとうございます。

では、法務省様、お願いいたします。

○櫻庭課長 法務省民事第一課長の櫻庭と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

デジタル化の障害ということで何点かをお話しさせていただきますけれども、現在、先ほどお話がありましたけれども、戸籍情報連携システムということで、ネットワーク化して各市区町村と情報化して作業しているところがございますけれども、まず戸籍情報連携システムにつきましては、最新の戸籍の状況についてはテキストデータ化されていますが、戸籍の前の古い除籍につきましてはイメージデータ化されているといった点にすぎませんので、除籍を含む全ての戸籍情報をテキストデータ化するところが現実的には必要になるし、そこには費用対効果といった面の課題があるのではないかと考えております。

また、戸籍の情報へのアクセス権について少しお話が出ましたので、この点についても戸籍の仕組みについて少しお話ししたいと思います。

戸籍につきましては、登記のように公開を原則とする制度が採用されておりませんで、本人とその配偶者、また本人を中心とした直系尊属、直系卑属といった、いわゆる「本人等」と呼んでおりますけれども、本人等による請求以外につきましては、戸籍証明書を請求する場合には請求の事由が必要だとなっておりまして、戸籍事務管掌者である市区町村長が個別に審査して戸籍証明書を交付するといった制度が採られてございます。

本来、戸籍情報にアクセスするためには審査が必要とされていまして、第三者が個々の戸籍を探索的に広範囲で閲覧することにつきましては、国民の理解を得ることは困難ではないかと考えております。

また、本人等以外の第三者ということで士業者による職務上請求が認められておりますけれども、今回の御指摘は、士業者の職務上請求に係る負担の軽減のための工夫はできないかとの問題意識に基づくものと考えられるものでございますけれども、こうした職務上請求としたものの方策につきましては、士業者によるオンライン請求の実現のための検討など、御意見を伺いつつ検討してまいりたいと考えております。

以上です。

○林座長 ありがとうございます。

それでは、質問の2点目は法務省と国交省様へですが、防災の観点から速やかな立入りなどの緊急措置を検討できないかという点について、まず法務省様から御回答をお願いいたします。

○望月参事官 法務省でございます。

私有地への立入りに関しましては、まず前提として、建物とか塀を工事したり撤去する際に、隣地について隣地の方の同意なく立ち入ることができるというのは民法上規定されているところでございます。

例えば、災害時を想定しますと、壁が災害で壊れそうになってしまっているとか、建物が崩れそうになっているので、すぐに修繕の措置を講じる、もしくは撤去する必要がある、こういう事態が恐らく想定されると思います。こういったときに隣の土地を使わなければ工事ができない場合には、隣の土地の方の同意がなくてもその土地を利用することができます。

ただ、民法上は、そういった立入りをするためには事前の通知が必要であるとされているところですので、いついつこういった工事をするために立ち入らせていただきますということを事前に通知することになります。

一方で、そういう通知をする時間もないときには、緊急だということで通知については後から行ってもいいとなっておりますので、特に災害時もしくは所有者不明で連絡が取れない場合については、通知もせずに立ち入って必要な工事をすることは可能な形になってございます。

法務省は以上でございます。

○林座長 ありがとうございます。

では、国交省様、お願いいたします。

○玉原次長 国土交通省でございます。

所有者不明土地法に関して御説明申し上げますと、所有者不明土地法におきましては、管理不全土地によるリスクの防止のために、市町村による代執行の仕組みを設けておりまして、その前提として、市町村長は管理不全土地にも立ち入ることを可能とするという規定を整備しておりますので、管理不全によりリスクが生ずる場合にはその土地に立入りが可能な形になっていると整理しているところでございます。

○林座長 ありがとうございます。

川邊委員、よろしいでしょうか。

○川邊委員 よく分かりました。特に2問目のところは、そういう制度が既にあるということによく理解できましたので、大丈夫です。更問いはないです。

○林座長 ありがとうございます。

では、秋元委員、小針委員の順で御質問をお願いいたします。

○秋元専門委員 ありがとうございます。

まず1点目ですけれども、川邊委員の内容にもかぶる部分があるのですが、デジタル化のところですか。先ほど農業法人協会さんのほうでもいろいろ課題意識を言っていただきましたが、農地の話を聞いていると、1つの農地だけではなくて複数まとめなければいけなくて、1個だけではなく何個も利害関係者の調整が必要という話はよく聞きます。そういった意味では、やはりデジタル化は避けて通れないのかなと思っております。

まず、先ほど法務省さんから、データの整備を進めているということでしたけれども、ここを実際に既に進められている部分と、これからやっていく部分などで、実際に動いているものとこれからやろうとしていること、士業へのオンライン提供については進めているかというお話だったので、検討中のものと実際に動いているものを分けてお話を伺いたいなと思っています。

もう一つが、こちらも法務省さんですが、最後に認知度の部分の課題を書いていたと思います。相続登記義務化の認知がまだ進んでないという部分です。この部分に関してインセンティブ設計が、実際に違反の金額が今10万円以下というところがそんなに強くないのではみたいな観点もあるのかなと思っています。いろいろプロモーションで認知を広めていくことは大事だと思うのですが、制度のところでもう少しインセンティブをつけるとか、逆に違反のところの制裁の部分を変えていくみたいなことが検討としてあるのであれば、何か分かることがあればお話をいただきたいです。

以上、2点です。

○林座長 ありがとうございます。

法務省様、今の秋元委員からの2点の御質問への回答をお願いいたします。

○櫻庭課長 法務省でございます。

まずデータ化の関係ですけれども、戸籍情報連携システムにつきましては、基本的にマイナンバーとの連携を基にシステムを構築したという経緯がございますので、そういう意味では、特に児童扶養手当とか、そういったマイナンバー系の連携に耐え得るようなものについてデータ化したということで、それ以外のものについてのテキストデータ化についてはこれからの検討かなと考えております。

もう一つ、司法書士などの士業者の職務上請求の関係ですけれども、これにつきましては日本司法書士連合会などからオンライン化の要望がございますので、個別にいろいろお話をしたり、これはシステムの改修が必要になりますので、システムベンダーにいろいろ話を聞いて、どんなやり方ができるのかということで現在検討しているところでございます。

○大谷課長 インセンティブ措置のことです。まず資料を上げさせていただきます。ここで認知度が問題だということをおっしゃっていただきましたけれども、3ページのところにございますが、まず相続登記の申請の義務化は今年の4月からスタートして、3年以内に義務を果たさないと過料の適用対象になるということでもありますので、まだ過料の適用対象になるようなものはないということになります。この3年間の間に義務を果たしてくださいという形になっております。

この資料の下の段にございますけれども、左から2番目でございますが、相続登記の負担を軽減ということで、今、価格の安い土地、100万円以下の土地につきましては、登録免許税はかかりませんが、その相続登記に係る登録免許税は免税という形になっております。これは来年の3月31日までの免税措置が取られておりますけれども、今まさに次の令

和7年度の税制改正要望ということで、この延長などを要望しているところでございます。
以上でございます。

○秋元専門委員 ありがとうございます。

○林座長 では、小針委員、御質問をお願いいたします。

○小針専門委員 小針です。御説明、ありがとうございました。

様々な分野から、今、所有者不明の土地に関して取り組まれているということはよく理解できました。

私のほうからは、所有者不明は、農地だけではなくて土地を探索するなりなんなりというのは地元じゃなければ分からないこともあって、そこは本当に地域でやらなければいけない部分は多いと思うのですけれども、実際の権利関係のところになってきたり、顔が見えるがゆえに権利に突っ込むところは逆に難しくなってしまうとか、あと、市町村の裁量で何かをすることになると、そこに関しての権利で、例えば裁判沙汰になるみたいなことになると、それが後で大変だということではなかなか動けないようなケースもあるのではないかなと思っております。

その辺り、所有権の部分を整理するなり決定するときの権利主体というものを、どちらかというともっと中央に寄せたほうが物事が進む部分もあるのではないかなと考えるところもあるのですが、逆にそれによって難しくなるところもあると思うので、その辺りは、今どういう形のお考えなり、制度的に考えてらっしゃるところがあれば教えていただきたいと思っております。

以上です。

○林座長 小針委員、どちらへの御質問でしょうか。

○小針専門委員 法務省さんになるかなと思います。

○林座長 ありがとうございます。

では、法務省様、御回答をお願いいたします。

○望月参事官 権利関係の調査をしても権利者が判明しない場合については、先ほど御紹介させていただいた所有者不明の管理制度なり、そういったところを活用いただくというのが想定されているところでございます。その活用にあたっては、誰がその土地の所有者なのかといったところの調査は必要になってくる。こういう整理をさせていただいているところでございます。

○林座長 小針委員、更問いはございますか。

○小針専門委員 そこ自体は承知をしています。多分これからの細かい議論になってくると思うのですけれども、それで調査をした上で、その後どういうふうにとりかかるといって、例えば農地の話とか、それ以外のところでも、その先に地域でどうやっていこうということと、そういうことが障害になるかなと思うところもあるので、今後の議論のところを考えさせていただければと思います。よろしく申し上げます。

○林座長 ありがとうございます。

それでは、瀧委員、戸田委員、落合委員の順で御質問をお願いいたします。

○瀧専門委員 皆様、御説明をどうもありがとうございました。

私からは、法務省様と国交省様に1つずつ御質問です。

ほかの方ともかぶるのですけれども、各委員皆様、制度がちゃんと運用されない前提でその後のカバー策を議論されているようなところもあるのですけれども、王道的にはまず10万円という過料が不十分といいますか、ペナルティとして機能していないのではないかというのがポイントなのだろうと思っています。

ただ、これは例えば相続の側でも税金があるので、過少申告加算税とセットで見たときには十分なペナルティとして機能しているのではないかみたいな見方もあらわれるのかもしれない、この辺り、今の制度だと、そもそも令和9年にやっと成果が分かってくるところかもしれないのですけれども、今今どのように御評価されているのか。そもそも10万円というのはどうやって決まったのかみたいなところが分かれば、お聞きできればというのが法務省様への御質問でございます。

国交省様には、私は筋違いかもしれないのですけれども、ちょうどデジタル庁さんできた頃とかベースレジストリーの議論が出てきたときに、不動産IDを整備しましょうみたいな話が出てきていたと思っております。今回の話は、様々な省庁でいろいろな不動産の情報を突合したり、ある意味唯一に識別していくことの誰がイニシアチブを取るのですかというのを、今回で言うと害獣とか、そういうものをフックにしてやりましょうという部分が出てくると思うのですけれども、ちゃんとイニシアチブが、誰かがリーダーとなって決めていかなければいけないなと思ったときに、不動産IDの話はもう少し都心部に寄ったメリットが大きい話なのかもしれないなと思っておるのですが、これは今後活用できるものになるのか、あまり今回は触れないほうがいいテーマなのか、御感触をお聞かせいただければと思います。

以上、2点です。

○林座長 ありがとうございます。

まず、法務省様、御回答をお願いいたします。

○大谷課長 法務省でございます。

まず過料の問題でございます。瀧先生がおっしゃったとおりで、令和9年の義務違反になるというのはまだ来ていませんので、過料のルール適用時期に来ていないところでございますけれども、もともと立法時から、相続登記はかつて全く義務ではなかったわけがあります。義務をかけて、罰則をどんどんかけることによってこれを解決していくのかという、そういうことではないのではないのかという議論がされていたところなんです。法的義務である必要はあるけれども、罰則中心で解決をしていくのではなくて、いろいろな施策とパッケージで解決していくべきだという議論になったところでございます。

その意味で、先ほど御紹介いたしました登録免許税の免税措置を取るというのも、単なる努力義務ではこういう免税措置を取るの難しいということで、法的義務とすることに

よって免税措置を取ることができるようにしたとか、そういう形でパッケージで解決を図ろうとしているものでございます。

10万円の過料という形になった経緯でございますけれども、もともと表示登記、建物を建てたときには登記をする義務がありますけれども、それは法的義務になっておりまして、それが義務違反には10万円の過料という形になっておりましたので、それを参考にしたところでございます。

以上でございます。

○林座長 ありがとうございます。

では、国交省様、不動産IDは誰がイニシアチブを取るのかという御質問についての御回答をお願いいたします。

○玉原次長 国土交通省でございます。

不動産IDを直接担当している者ではございませんので、個人的な意見も入ってくるかもしれないけれども、不動産IDにつきましては、対象としているものがマーケットに乗っかっている不動産を念頭に置いて進めているところもでございます。今回の所有者不明土地というのは、なかなかマーケットに乗っからないという側面があって所有者不明になっているところもあるかと思っておりますので、そういう意味で前提条件が異なる部分があるのかなと認識しているところでございます。

○高山課長 加えますと、不動産ID自体は国土交通省が中心的に施策を進めているのですが、所有者不明土地対策という文脈には必ずしも乗ってきづらいのかなと感じています。

○林座長 瀧委員、いかがでしょうか。

○瀧専門委員 国交省様についてはよく分かりました。

法務省様についてもよく分かりましたというところであるのですが、いただいた中だと、私はやはり、相続の制度をある意味ないがしろに保有者がしている結果、最後は相続税におけるペナルティみたいなものが合わさって効いてくるのではないかなという期待もあるかなと思っておりますので、これはその方面での連携といいますか、その力学もしっかり使われた上で問題解決するような視点をぜひお持ちいただければと感じました。

以上でございます。コメントです。

○林座長 ありがとうございます。

では、戸田委員、お願いいたします。

○戸田専門委員 ありがとうございます。戸田でございます。

3点です。2点は法務省様に対する質問で、3点目は法務省さんに対してお願いになるかと思えます。

1点目は、先ほど国庫帰属制度が順調に立ち上がっているという御説明があったのですが、年間の相続放棄の件数が26万件に対してはちょっと少ないのではないかなという印象を持ったのです。もともとの不明土地・建物というのは、売るに売れないとか、管

理・保全コストに耐え切れない方がやむを得ず放棄するとか登録しないといったことで起きているのではないかと思うのです。

国庫帰属制度は要件が非常に厳しくて、費用も一棟当たりのコストがかなりかかるということがあって、そういう方にとっては選択しづらい部分もあるのではないかなと思います。そういった資力も体力もないような方に対する救済措置みたいなものは、ほかに考えられないのでしょうかというのが1点目でございます。

2点目は、先ほど佐藤先生からもあったのですけれども、相続人による相続不動産の把握です。通常は今、名寄帳あるいは固定資産課税台帳を見るというのが一般的には行われていまして、そこには未登記の情報も入っているからということになるかと思うのですけれども、令和8年から法務省様のほうで、全国の登記情報を名寄せできるような仕組みをスタートさせることになっているのですけれども、そこには名寄帳の情報とか、固定資産課税台帳の情報といったものも接続するというか、そういったものも含めた形で情報提供が行われるのでしょうかというのが質問でございます。

加えて、市町村が持っています固定資産課税台帳は非課税の物件が入っていたり、入ってなかったり、あるいは共有者に対して情報を開示する、開示しないといったようなローカルルールがございます。そういったところもクリアにして情報を共有できるようにしないと、網羅的な情報提供はできないのではないかと思うのですけれども、それらについてもどういった対策を施すかということについて教えていただければと思います。

最後にお願いです。戸籍の情報のデジタル化については公共ワーキングでも従来ずっと取り上げてきているわけですが、除籍のデータ化されていない情報を全文テキスト化しなければいけないのでなかなか前に進まないという話で、ここ3年ぐらい全く前に進んでないような状況であろうかと思うのですけれども、実際には、除籍に含まれている身分関係情報だけを抽出すればいいわけですし、相続開始後は少なくとも1回以上は行政機関内で戸籍を読み解いて相続人を確定するという作業が行われるわけですから、その情報を行政機関内で共有できるようにして、法定相続人を認証できる仕組みをつくれば足りるのではないかなと思いますので、もう少し前に進めていただくよう検討を深めていただければと思います。

以上でございます。

○林座長 ありがとうございます。

では、法務省様、御質問が2点ございましたので、御回答をお願いします。また、最後のお願いというところについても、御意見がありましたらお願いしたいと思います。

○大谷課長 法務省でございます。

資料の5ページを御覧いただければと思います。相続土地国庫帰属制度に関連するものでございます。

今、戸田委員のほうから御指摘がございました点ですが、まずこの制度は、今までだったら、要らない土地があって、ほかに欲しい財産があるのだけれども、土地があまりにも

負担だからとなると相続放棄をするという形で全てを諦めなければいけなかったというところを改めまして、まず相続した上で、要らないものについてはそれだけ切り離して国庫に帰属させることを可能にしたというものでございます。

要件に関しましては、大きく土地の要件と負担金の要件がございますけれども、これらの要件がついておりますのは、国として土地を引き受けた場合には、その土地を最終的には税金で、国民の皆様の負担で管理をしなければいけないこととなりますけれども、一方で、手放す側から見れば、永続的に管理コストがかかるものを手放して、それを国民の税金で管理をしてもらうことになるということでもありますので、実質的公平の観点から、土地の要件をつけた上で、負担金を基本的には一筆20万円、これは10年分の管理費用として頂くわけですが、それを頂くという形になっております。先ほど申し上げたように、実質的公平の観点から申し上げますと、資力がないから負担金を納めないで国庫帰属をできるようにするという点に関しては慎重な検討が必要だろうと思っております。

一方で、今、戸田委員がおっしゃったとおり、土地の要件も含めまして要件が厳しいのではないかという御指摘は立法時からいただいているところでございます。今、申請が2,600件弱、帰属しているものが800件弱ということで、結構御利用いただいていると思っておりますけれども、この要件の在り方についていろいろな御意見を伺いながら検討していきたいと思っております。

2点目は、相続人の把握に関しての御指摘でしたけれども、こちらの資料になりますが、まず今回、相続登記の義務化の目的は、登記という公開情報を見れば所有者が分かるようにするために、皆さんに義務をかけて相続登記をしていただくという仕組みをつくっているわけです。

一方で、亡くなった方がどういう不動産を全国にお持ちであるかというのが、相続人にとっても分からないという問題がございます。それによって登記漏れが生じてしまうことがありますので、この資料の下の段の右から2番目でありまして、所有不動産記録証明制度というものを設けています。

これは、基本的には相続人が亡くなった方の名義の土地・建物は全国にどういうものがあるかという検索を法務局に申出をさせていただいて、こういう不動産がありましたということを証明書の形で法務局のほうで発行するという仕組みであります。

これは、この土地を使いたい他人がこの仕組みを使って相続人探しをするのではなくて、相続人のほうがどんな土地が被相続人の持っていたものにあるのかということを検索することを可能とするものでございます。その意味では、他人が使うという仕組みではないわけであります。

また、固定資産税の課税台帳の情報は、以前から法務局の間ではお互いに連携して、新しい建物を建てましたら、その所有者の情報については固定資産税の情報として法務局から送られることとなりますし、固定資産のほうで新しい情報があれば、それを法務局のほうにいただくこと自体はございます。一方で、これは固定資産税の課税台帳に載ってい

るものを、所有者なり使用者の同意なく直ちに全国民に公開されるという登記の情報として扱うのは困難だろうと思っております。この辺りは、どういう情報の連携のやり方があるか、今申し上げたように情報連携の仕組みは一応あるわけですがけれども、今後さらにどんなものがあるかということは検討してまいりたいと考えておるところでございます。

以上でございます。

○林座長 ありがとうございます。

戸田委員、よろしいでしょうか。

○戸田専門委員 ありがとうございます。ぜひ、デジタル化については前向きに進めていただければと思います。

以上でございます。

○林座長 お待たせしました。では、落合委員、御質問をお願いします。

○落合委員 ありがとうございます。

各省にありますので、最初に国交省と林野庁からお伺いさせていただければと思います。

まず、国交省様のほうにです。非常にいろいろ取組を進めていただいております、所有者不明土地の関係でも地域福利事業のほうを整備していただいております、こちらのほうも令和4年の改正だったと思っておりますけれども、範囲の追加とか、再エネの利用とか、公益の中身をより考えていただいて、使ってもらえるような制度にしようとする努力をいただいているように見ております。期間についても10年から20年にするということで、拡大をされているところでありますが、もともとの公益事業の内容についてもいろいろな内容が入っていたところをさらに追加されているところがありまして、いろいろな形でのまちづくりといったところも含めて、どういう主体から相談や利用が進んでいるのか。

また、今の公益事業の中に含まれているものは一定のニーズがあるだろうということで御整理いただいたものだと思いますけれども、さらにそのほかにニーズがあるというので聞かれているものがないのかどうか、といった辺りをお伺いしたいと思います。

林野庁様のほうは、森林経営管理法を整備していただいております、こちらのほうも活用されると非常によい取組のように思っております。

一方で、この特例を使おうとしたときにも、やはり同意というのが要件の中に含まれている部分があって、その中でも同意みなしなど、工夫されているところはあるように思うのですが、依然まだ手続が重いような状態があるのではないかとも思います。特例措置の活用が10件ということですので、まだこういった要件を整理する余地があるのではないかと思いましたが、いかがでしょうか。

まず一旦、今の2省庁にお伺いしたいと思います。

○林座長 ありがとうございます。

では、国交省様、御回答をお願いします。

○玉原次長 国交省でございます。

地域福利増進事業につきましてのお尋ねでございますが、令和4年に範囲を拡充してお

りますけれども、現状、かなり幅広い事業を対象に広げております。我々としましても、現状の範囲設定で、特に現場のほうからこういうものにさらに広げてほしいとか、そういった声は特に上がっておらず、今のところ、ニーズに対しては今の事業の範囲の中でカバーできていると基本的に認識しているところでございます。

○高山課長　今までに地域福利増進事業で活用された事例ですけれども、1つは村が直営の事業で防災空地、防災広場を整備した例です。2つ目は電力会社が送電線を整備するに当たって必要な通路等の用地をこれで確保しました。

もう一つは、まちづくり会社が、地域に公開する菜園とか緑地を整備したものとなっております、想定されていたような範囲で活用が一定されているのかなと考えております。

○林座長　ありがとうございました。

それでは、林野庁様、御回答をお願いいたします。

○長崎屋部長　林野庁でございます。御質問をありがとうございます。

先生がおっしゃるとおり、森林経営管理制度そのものも幾つか制度を始めて4年経過して、様々課題も見えてきたところでございますので、現在、市町村から経営管理制度上の課題についてアンケートをしているところでございます。

例えば、所有者不明の関係でいいましたら、所有者不明特例の公告期間が今は6か月ですけれども、もう少し短くできないかといった御提案もいただいておりますので、そういった市町村さんからの御意見を踏まえて、よりよい制度に向けてどうするか、現在検討を始めたところでございます。

以上でございます。

○林座長　ありがとうございます。

落合委員、御質問をお願いします。

○落合委員　ありがとうございます。

国交省様のほうでいろいろニーズを捉えて進められているといたしますか、農地に限らずいろいろな利用もされているということも分かりました。

続きまして、農水省様と法務省様に伺っていきたいと思います。農水省様のほうで、所有者不明農地が102.9万ヘクタールあるところで、一方で、所有者の不明農地制度での公示は340ヘクタールで、遊休農地の5.8万ヘクタールと比較しましてもかなり小さい割合しか公示されていないと思います。

多くの農地が放置されている状態になっているとは思いますが、これについて積極的なアプローチを行っていけないものでしょうか。特に、借りたい人からの申出を待たずに、農地バンクや農業委員会からアクションを起こすような仕組みを設けるべきではないか、ということがあります。

もう一点、そもそも農地台帳と不動産登記、もしくはベースレジストリーでも結構ですけれども、ひもづけは進んでいると思いますが、その内容自体も同期することになっているかどうかについてお伺いしたいと思います。ひもづけだけではなくて、同期していった

ほうがプッシュ型とかワンスオンリーにつながっていくと思いますので、お伺いしたいと思います。

法務省様のほうにです。まず、土地・建物を適切に管理していないにもかかわらず利用に同意しない所有者が、農地に限らず、災害時の議論も先ほどございましたが、そういった場面でも生じてくるのではないかと考えております。これが、同意が得られないことによって土地の有効活用が進まない状況をどう考えられておりますでしょうか。

特に、管理不全土地や建物管理制度で十分に対応できるのかどうかというところが難しいように感じておまして、荒井弁護士などがおっしゃられていた自治体の方から聞いたというのも、ここに関係するものではないかと思えます。

法務省様への2点目については、建物の登記義務について、未登記の建物がかなりたくさんあるという状況もあると思っております。今回の能登の震災の中でも明らかになりましたし、私も実は財産管理人というのをすごくたくさんやったことがあるので、よく見かけることはあるのですけれども、こういった未登記建物についてどう考えているか。災害とか都市の再開発においてかなり障害になってくるのではないかと思えますので、お伺いしたいと思います。

第3点としましては、認知症の方など意思表示ができない方が所有者である場合、土地の利活用の阻害要因になることがあると思えます。つまり、認知症かもしれないということになると、本来は後見かもしれない。何らかの同意を得たとしても、その有効性に疑義が生じる可能性もあり得るでしょうし、こういった場合に、ただ一般の後見にしてしまますと一生ものになってしまう、ということが大半かと思えます。

そうすると、意思表示が難しそうな、おそれがある場合も含めて、管理不全土地とか今の建物管理制度だけで十分に管理できるかどうか、というのは怪しい部分があるように感じておまして、ここも荒井弁護士も御指摘されていたところかなと思えますので、この点も含めてお答えいただきたいと思えます。

最後に第4点です。登記情報の中で、相続に関する情報をうまく取り込んでいくために、法定相続の情報証明制度などが相続の関係では整備されているように思いますが、もちろんこれは戸籍などを集めてこないといけない、というのはあるとは思いますが、戸籍の部分と登記の部分は、かなり連動していくような方法が必要ではないか、と思っております。

なお、今後、いろいろな情報を反映していったときにどういうふうに公開するのかということ自体は、デジ庁でも、例えば行政処分の公示を行う場合も、プライバシーの考え方を重点7項目の見直しの際に整理していますので、そこはプライバシーの保護と両立するような公示の方法自体はあるのではないかと考えております。

ちょっと多くなりましたが、以上をお伺いできればと思えます。

○林座長 ありがとうございます。

まず、農水省様から御回答をお願いします。御質問が2点ございました。公示制度、借

りたい人からの申出を待たずに農地バンクや農業委員会からアクションを起こすような仕組みを設けるべきではないかという点。2点目が、登記のひもづけだけでなく、同期をするなどのプッシュ型の制度も考えていないかということで、御回答をよろしく願いいたします。

○押切審議官 農林水産省です。

順次お答えをいたしたいと思います。

1つ目のお話です。私が御説明をした資料の3ページの法制度の図を見ますと、あたかもどなたかから農業委員会のほうに申出があって初めて農業委員会が動くかのように、この図はプレゼンの資料としてこうしていますけれども、仕組み自身は、申出があるなしにかかわらずこういう取組ができる、するものとなっております。まさに委員がおっしゃるとおりでして、農地は貴重なものですから、できる限りそれを耕作に使っていただきたいということでございます。

特に、地元で活動してもらっているのは農業委員会ということになります。農業委員会に関しましては、法律で年1回、ともかく遊休農地が自分たちの地元にとどれだけあるかを調べなさいということを特に農地に関してはやってもらっています。そこで遊休農地があるのであれば、農地バンクとも一緒になって、それを担い手に貸せないかというのは日常の農業委員会のミッションとしてやっていたらいいということでございます。

そうであれば、もっと担い手の皆さんにつながるのではないかというのもあるかもしれませんが、現実に所有者不明であってかつ遊休化しているものは、現場で聞きますと、どうしても条件が悪いというのがあります。さらに、大きい土地ということはまれだと思いますので、どうしても隣接をしているような方でないと受け手になかなか得ない。そういう様々な要素もあって、なかなか貸付けにつながっていない実態はあろうかと思えますけれども、引き続き、農業委員会、農地バンク、こういうスキームをしっかりと動かしていきたいと思っております。

なお、1点事実だけ申し上げれば、私の資料の2ページ目のところで、所有者不明の農地がトータル100万ヘクタールということにはなっております。これは調査ということですので、登記簿を見て、例えば地元にもういない、把握できないとなると、下の不明で連絡がつかない土地に仕分けられているものが多分にあるという現実があります。

ですので、先ほど荒井先生からも御紹介あったように、実際に制度に基づいた探索をすると共有者が分かるというケースもままあると思っておりますので、ここで言っている、例えば遊休農地5.8万ヘクタールと公示の数字は端的に比べ難いところもあるのかもしれないと感じております。

2点目です。農地に関しては、農地台帳ということで、それぞれの筆ごとに権利者が誰であるかというのを整備しております。これについては、固定資産税台帳なり住民基本台帳と年1回照合することにしておりまして、それもシステムでやるという方向性に持っていております。大宗の農業委員会ではそういう取組をしておりますので、先生がおっし

やっているように、とにかく同期をしていって、その権利を誰が持っているのか、どんな状態であるのかというものが分かりやすいように、それを通じて遊休農地の発生防止につなげていけたらというスキームになってございます。

以上です。

○林座長 ありがとうございます。

それでは、法務省様、御質問が4点ありました。申し訳ありませんが、端的に4点について御回答をいただければと思います。

この後、井上委員のお手を挙げてらっしゃいますので、申し訳ありませんが、本日の会議を5分ほど延長させいただければと思います。

では、法務省様、お願いいたします。

○望月参事官 まず1点目、所有者の同意が取れずに利用ができない土地をどうするのかというところについての問題でございます。

所有者が不明であることによって同意が取れないということであれば、所有者不明管理制度を利用いただくということで従前から説明しているところでございます。管理が不全の状態にあるときに所有者の同意がないときにどうするかという問題については、管理不全の状態から近隣の方が権利・利益を侵害されているというときには、管理不全の管理制度を使っていただいて管理不全状態を除去していただくとはできるようになってございます。

さらに進んで、周りに迷惑をかけている状態がないけれども、使っていない土地だから、そこを有効活用したい。こういう場合が最後に残るのだと思いますけれども、ここは各公共目的であるとか公益目的といったところから一定の制約を課して手続をつくっていくことはあり得ると思いますので、そういったところは国交省さん、農水省さんと連携して協力してやってまいりたいと思っております。

○大谷課長 2点目の未登記建物に関してでございます。これも先ほど申し上げましたとおり、現行法におきましても、建物を建てたけれども登記がされていない、これは登記の義務がありますので、義務違反になるというルールになっております。そのルールを御存じない方が多いということかなと思いますので、引き続き周知広報に努めてまいりたいと思っております。

○内野審議官 続いて、認知症の方と土地取引という御指摘がございました。御指摘の問題点は、認知症になってしまわれた方の視点から申し上げますと、本来であれば取引に参加できたはずであろうにもかかわらず、認知症にあるという状況からその機会を逸失するというふうにも捉えられるかと思えます。まさに委員の先ほど御指摘の中にも、現行の成年後見制度では一生の成年後見になってしまう。こんな指摘がございました。

こういった現行の成年後見制度の問題性、いわゆる使い勝手が悪いとか、ノーマライゼーションの観点から効果が大き過ぎる、長過ぎる、こういった指摘につきましては、現在、法制審議会の関係の部会におきまして成年後見制度の大きな見直しという作業をしておる

ところでございます。土地という部分に特化した議論ではございませんが、少なくとも取引という局面におきましては共通する課題を含んでおりますので、法務省当局としましては、ここら辺の議論、個別の事案においても適切に対応ができる、こういった後見制度の創出に向けて引き続き具体的に検討してまいりたいと考えております。

○櫻庭課長 4点目、戸籍と登記の情報連携についてでございます。これにつきましては、当初から所有者不明対策の文脈の中でも議論されてきたところでございまして、例えば死亡届による死亡情報の連携などにつきましては検討を進めていきたいと考えております。

以上です。

○林座長 ありがとうございます。

落合委員、よろしいでしょうか。

○落合委員 ごく簡単にです。

農水省様のほうで御検討いただいてありがとうございます。隣接地の話などもありましたので、隣接地の方などに着目して議論していくというのも重要なのかなと、お考えを聞いて感じました。

法務省様のほうも積極的に御回答いただいた部分は多かったと思いますが、建物に関する登記義務などの点については、現実に周知するだけではなかなか難しいと思いますので、もう少し具体的な対策を踏み込んで考えていかなければいけないのではないかと思います。

認知症の点については、ありがとうございます。取引物の中の一つが不動産ということではありますが、ほかの方に対する影響が特に大きいのも不動産でありますので、そこに着目した議論も法制審などの中に入れていただきたいと思いました。

また、情報の点については、過去の情報を遡って追完していくような、更正できるような仕組みまで行けると、調査自体が少なくてよくなるような気もしますので、難しいところはありますが、今後さらに検討させていただきたいと思っています。

○林座長 ありがとうございます。

では、井上委員、お願いいたします。

○井上専門委員 ありがとうございます。

時間もないので手短に、農水省への質問です。

戦後農政の基本は自作農主義だったと思うのですがけれども、耕作放棄をしている時点で、自作農主義から考えれば、その農地はその方の所属とすべきではないという考えもあるわけですね。なので、もう一定期間放置されていて、しかも所有者が分からないようなものに関しては自動的に召し上げるような、地域の共有地とするような方策は取れないでしょうかというのが私の質問です。

○林座長 ありがとうございます。

農水省様、御回答をお願いいたします。

○押切審議官 今お話を頂戴いたしましたけれども、自作農主義というか、農地に関しては権利を持っていらっしゃる方が適正に利用するという責務を負っているということに法

律上もなっています。それであるがゆえに、遊休化しているものに関しては様々な半強制的な手法のところまで法制度として成り立たせていると思います。それは利用という意味合いです。

今お話があったような、いわゆる所有権に絡まる部分まで立ち入るといふ部分に関しては、確かに遊休化している状態をどう捉えるかというのはあるとは思いますが、そこはやはり憲法上の財産権の保障との関係は慎重に考えなければいけない事柄はあるのではないかなど、現状では思わざるを得ないと思います。

公共事業なんかは別だと思えますけれども、ここら辺は、恐らく農地だけの問題ではないのかもしれませんが、慎重に考えるべきではないかというのが今の考えです。

○林座長 井上委員、よろしいでしょうか。

ありがとうございました。

それでは、本日の議論はここまでとしたいと思います。

本日は、土地の利用の円滑化等について、実務者・事業者視点の課題認識、各省庁の取組について御説明をお伺いいたしました。

これまでの様々な政策、取組にもかかわらず、依然として所有者探索や所有者の同意取得に時間や労力がかかっており、そのことが農地集約、被災地における復旧・復興事業、また、防災、再開発、まちづくりなどの土地利用の障壁となっていることが明らかにされたと思います。

先送りできないこの問題の解決策として、本日御指摘いただいた所有者探索のデジタル化、データ連携、また、意思表示の困難な方が所有者である場合の同意取得の在り方も含めた手続自体の簡略化などについて、さらに検討を深めてまいりたいと思います。

委員、専門委員の皆様方におかれましても、もし追加の質問等がありましたら、本日中に事務局に御連絡をお願いいたします。事務局からまとめて、法務省、国土交通省、農林水産省様に御連絡したいと思います。

それでは、御説明の方々、ありがとうございました。

以上で、本日のワーキングを終了いたします。速記は止めてください。